



QR validez del avalúo

## INFORME DE AVALUO LRCAJA-1012330377

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CAMILO ALEJANDRO CASTELLANO QUICENO	FECHA VISITA	14/04/2025
NIT / C.C CLIENTE	1012330377	FECHA INFORME	14/04/2025
DIRECCIÓN	KR 16 ESTE # 36 - 95 CASA 95 CO RES TERRAGRANDE III ETAPA 2	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 3	EDAD (AÑOS)	18 años
BARRIO	Terragrande - San Mateo	REMODELADO	
CIUDAD	Soacha	OCCUPANTE	Desocupado
DEPARTAMENTO	Cundinamarca	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA		
IDENTIFICACIÓN	14254793		

## ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	RODRIGUEZ MUNAR JOSE DOMINGO			
NUM. ESCRITURA	5033 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	PRIMERA	FECHA
CIUDAD ESCRITURA	Soacha		DEPTO	Cundinamarca
CEDULA CATASTRAL	0102000015730902900000556			
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	RESOLUCION 31 DE 06-03-2007 CURADOR URBANO 2 DE SOACHA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAGRANDE III ETAPA 2			
VALOR ADMINISTRACIÓN	Tiene	MENSUALIDAD	80000	VRxM2
COEFICIENTE DE COPROPRIEDAD	0.25630%			

M. INMOB.	N°
051-104991	CASA 95

## OBSERVACIONES GENERALES

Inmueble ubicado en: KR 16 ESTE # 36 - 95  
 Al inmueble se llega así: El conjunto se ubica a pocas cuadras del Centro Comercial Ventura Terreros.  
**Distribución del inmueble:** Primer piso: sala, comedor, cocina, patio y zona de ropas. Segundo piso: dos habitaciones y baño social. Tercer piso: habitación y estudio.  
**Características adicionales:** El inmueble objeto de avalúo cuenta con servicios públicos (agua, energía y gas); los contadores instalados son independientes, funcionales y exclusivos.

## ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Normal	Bueno.
Comedor	Normal	Bueno.
Cocina	Normal	Bueno.
Baño	Normal	Bueno.
Piso	Normal	Bueno.
Techo	Normal	Bueno.
Muro	Normal	Bueno.
Carpintería	Normal	Bueno.

## DOTACIÓN COMUNAL

Portería	Si	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardínInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	Si	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	Si	Tanque	Si	Cancha	No
ZonaVerde	Si	Shut	Si	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 147,140,309

VALOR ASEGURABLE \$ COP 147,140,309

## CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: Si

## Observación de Favorabilidad

El inmueble es FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14

## NOMBRES Y FIRMAS



ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA  
 Perito Actuante  
 C.C: 14254793 RAA: AVAL-14254793  
 Firmado electrónicamente en AvalSign.  
 Fecha: 2025-04-14 13:06:00



Los Rosales Constructora Inmobiliaria  
 S.A.S.  
 Nombre de la firma

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101  
 Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

## INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

## INFORMACIÓN DE ÁREA P.H.

Área de actividad	Residencial.
Uso principal	Vivienda
Tipo de proyecto	Casa
Total unidades de vivienda	442
Garajes	No tiene No.
Tipo de Garaje	

Inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal; Ley 675 de agosto 3 de 2001, certificado de tradición adjunto.  
**Ordenamiento territorial vigente a la fecha del informe:**  
**Acuerdo POT 046 de 2000.**  
**NOTA ÁREAS:** De acuerdo a escritura pública suministrada se tienen las siguientes áreas: Primer piso: Área construida: 22.18 m<sup>2</sup>. Área privada: 19.96 m<sup>2</sup>. Área libre: 4.96 m<sup>2</sup>. Segundo piso: Área construida: 21.82 m<sup>2</sup>. Área privada: 19.67 m<sup>2</sup>. Tercer piso: Área construida: 21.82 m<sup>2</sup>. Área privada: 19.92 m<sup>2</sup>. Futura Ampliación Nivel Cubierta: Área total libre: 21.82 m<sup>2</sup>. Área privada: 19.92 m<sup>2</sup>.

## CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS		UND	VALOR	ÁREAS CATASTRAL		UND	VALOR
AREA CONSTRUIDA	M2		65.82	AVALUO	PESOS	S/I.	
AREA PRIVADA	M2		59.55	CATASTRAL 2025			
ÁREAS MEDIDAS EN VISITA		UND	VALOR	ÁREAS VALORADAS		UND	VALOR
AREA PRIVADA MEDIDA	M2		60	AREA PRIVADA VALORADA	M2		59.55

## OBSERVACIONES DE ÁREAS

KR 16 ESTE # 36 - 95 CASA 95 CO RES TERRAGRANDE III ETAPA 2 | Terragrande - San Mateo | Soacha | Cundinamarca está sometido bajo régimen de propiedad horizontal según escritura publica No. 5703, fecha: 23/04/2007, Notaría: 29 y ciudad: Bogotá D.C..

## SECTOR

Uso predominante	Residencial	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Demanda / interés	Media		
Nivel de equipamiento	Distancias aprox.		
Comercial	Bueno	300-400	
Escolar	Bueno	300-400	
Asistencial	Bueno	mas de 500	
Estacionamientos	Bueno	0-100	
Areas verdes	Bueno	0-100	
Zonas recreativas	Bueno	0-100	

Andenes	SI	Bueno
Sardineles	SI	Bueno
Vías Pavimentadas	SI	Bueno
Transporte Público	Bueno	

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

## Amoblamiento Urbano

Paradero:	Zonas verdes:	Arborización:
NO	Si	SI

## Impacto Ambiental

Aire:	Basura:	Ruido:	Cond.seguridad:	Aguas servidas:
NO	NO	NO	NO	NO

## EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIS vivienda de interes Social
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	3
Nº de sótanos	0
Vida útil	100 años
Vida remanente	82
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	Bloque
Fecha de Remodelación	
Daños previos	NO
Ubicación	Casa Medianera

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja de fibrocemento
Fachada	ladrillo a la vista
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2007

## Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista.

La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: <https://losrosales.com/> Email: [avaluos@losrosales.com](mailto:avaluos@losrosales.com)

**CUADRO DE VALORACIÓN**

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area Privada	CASA 95	59.55	M2	\$2,470,870.00	100.00%	\$147,140,308.50
<b>TOTALES</b>					<b>100%</b>	<b>\$147,140,309</b>
Valor en letras	Ciento cuarenta y siete millones ciento cuarenta mil trescientos nueve Pesos Colombianos					
	<b>TOTAL COMERCIAL</b>					
	<b>OFERTA Y DEMANDA</b>					
<b>Tiempo esperado de comercialización (Meses):</b>	12					
<b>Perspectivas de valoración:</b>	De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias					
<b>Comportamiento Oferta y Demanda:</b>	Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.					
<b>Actualidad edificadora:</b>	No se observó actividad edificadora en su entorno inmediato.					

**SALVEDADES**

**Jurídica:** La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

**Garaje:** El inmueble no cuenta con garaje ni depósito privado. Se enumera en escrituras públicas, que el conjunto cuenta con 148 parqueaderos comunales para residentes, y 98 parqueaderos para visitantes.

**Entorno:** La zona cuenta con buen amoblamiento urbano y vías de acceso en buen estado.

**Propiedad horizontal:** Escritura: 5703, Fecha escritura: 23/04/2007, Notaría escritura: 29, Ciudad escritura: Bogotá D.C., Administración: \$80.000, Total unidades: 442, Ubicación: Casa Medianera, Nro. Pisos: 3, Portería: Si, Horario vigilancia: 24 horas, Tanque: Si, Zonas verdes: Si, Shut: Si, Garaje visitante: Si, Nro. Sótanos: 0, Ascensores: No, Nro. Ascensores: 0

**Dependencia:** Casa. Consta de: Primer piso: sala, comedor, cocina, patio y zona de ropas. Segundo piso: dos habitaciones y baño social. Tercer piso: habitación y estudio. Ventilación: Bueno, Iluminación: Bueno

**Acabados:** Inmueble con acabados normales, en buen estado de conservación, como se muestra en registro fotográfico anexado.

**-NOTA DE LIQUIDACIÓN:** Inmueble bajo régimen propiedad horizontal; se liquidó en el presente informe el área privada registrada en documentos jurídicos suministrados.

**EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA**

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s)**:

**MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO:** Es la técnica valuaria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

# MERCADO

#	DIRECCION	# PISO	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	# GARAJE	VALOR UNIDAD GARAJE	# DEPOSITO Y OTROS	VALOR DEPOSITO Y OTROS	VALOR M2	TELEFONO
1	MISMO CONJUNTO	4	\$172,600,000	0.97	\$167,422,000		\$		\$	\$2,543,634.15	3222865143
2	TERRAGRANDE III ET 1	4	\$165,000,000	0.97	\$160,050,000		\$		\$	\$2,431,631.72	3008036073
3	TERRAGRANDE III ET 1	4	\$163,700,000	0.98	\$160,426,000		\$		\$	\$2,437,344.27	3054252733
<b>Del inmueble</b>		<b>3</b>	.	.		<b>0</b>		<b>0</b>			

#	EDAD	AREA CONSTRUIDA	AREA PRIVADA	FACTOR ACABADOS	FACTOR EDAD	FACTOR PISO	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGACION	RESULTADOS
1	16	79	65.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,543,634.15
2	16	79	65.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,431,631.72
3	16	79	65.82	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	\$2,437,344.27
	<b>18 años</b>									
								<b>PROMEDIO</b>	<b>\$2,470,870.05</b>	
								<b>DESV. STANDAR</b>	<b>\$63,080.26</b>	
								<b>COEF. VARIACION</b>	<b>2.55%</b>	

<b>VALOR MÁXIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,533,950.31	<b>TOTAL</b>	\$150,896,740.84
<b>VALOR MÍNIMO</b>	<b>POR Mt2</b>	\$2,407,789.79	<b>TOTAL</b>	\$143,383,881.72
<b>VALOR TOTAL</b>		\$147,140,308.50		

Observaciones:

**Enlaces:**

1.-<https://www.facebook.com/groups/440292723525090/posts/1625974938290190/>

2.-[https://tucasasegurainmobiliaria.inmo.co/casa-venta-terrenos-soacha/4896054#!](https://tucasasegurainmobiliaria.inmo.co/casa-venta-terrenos-soacha/4896054/#!)

3.-[https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2824827130-terra-grande-3-etapa-1-casa-en-venta-en-terrenos-soacha-52m-3hab-2banos-JM#polycard\\_client=search-nordic&position=1&search\\_layout=grid&tvcne\\_item&tracking\\_id=03cd4c18-8b54-4360-9685-e5b94d6028f](https://casa.mercadolibre.com.co/MCO-2824827130-terra-grande-3-etapa-1-casa-en-venta-en-terrenos-soacha-52m-3hab-2banos-JM#polycard_client=search-nordic&position=1&search_layout=grid&tvcne_item&tracking_id=03cd4c18-8b54-4360-9685-e5b94d6028f)

**UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO****DIRECCIÓN:**

KR 16 ESTE # 36 - 95 CASA 95 CO RES TERRAGRANDE III  
ETAPA 2 | Terragrande - San Mateo | Soacha | Cundinamarca

**COORDENADAS (DD)**

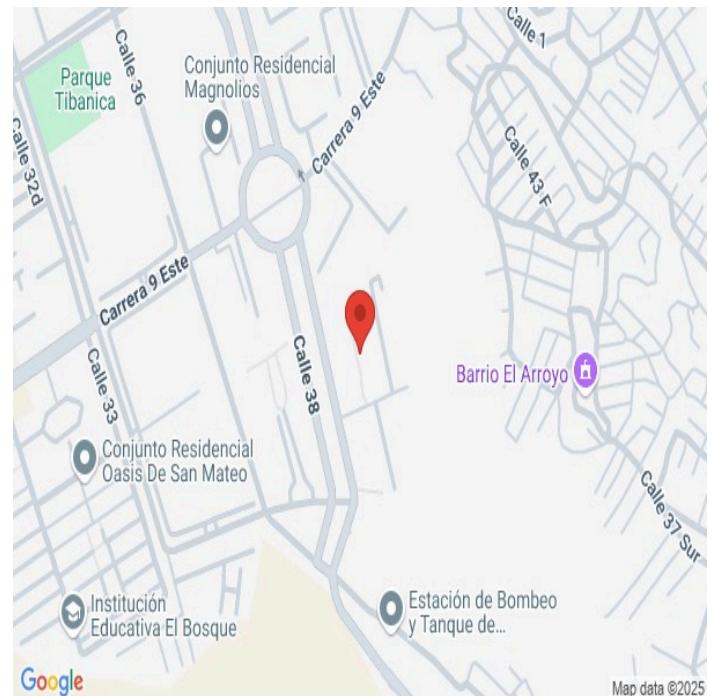
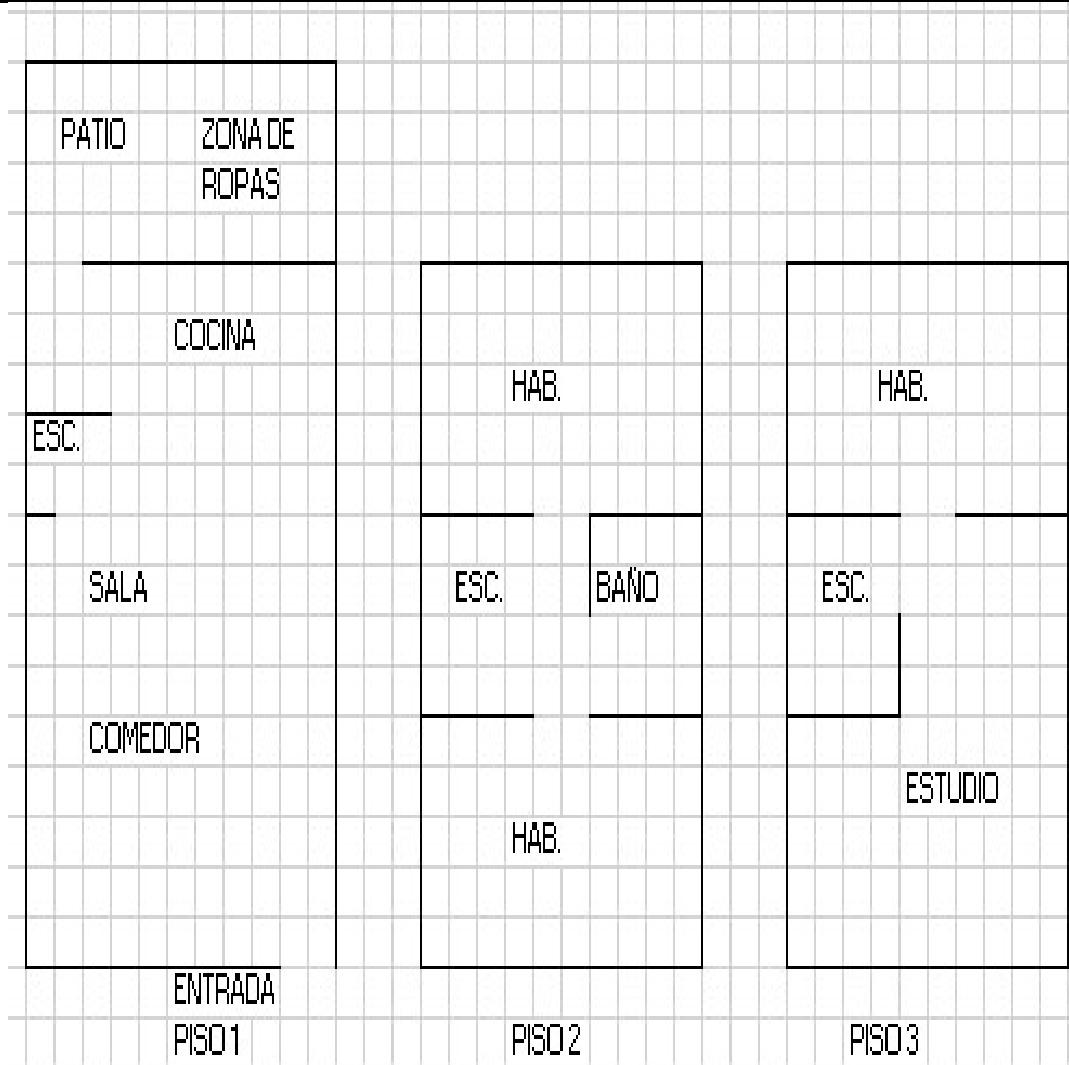
**Latitud:** 4.5790408

**Longitud:** -74.1917463

**COORDENADAS (DMS)**

**Latitud:** 4° 34' 44.5476''

**Longitud:** 74° 11' 30.285''

**PLANO DE DISTRIBUCIÓN**

## FOTOS General

Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Contador de Gas



Inmueble Colindante



Fachada del Inmuble



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



## FOTOS General

Nomenclatura



Puerta de entrada



Sala Comedor



Cocina



Zona de Ropas



Escalera del inmueble



Estudio



Hall o Estar de Habitaciones



## FOTOS General

Habitación 1



Habitación 2



Habitación 3



Baño Social 1



Patio Interior



Garajes Comunales-CJ



Salón Social-CJ



Garajes para motos-CJ



## CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

**VOCABULARIO:** **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

**ABREVIACIONES:** **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

**1. Método de comparación o de mercado:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

**2. Método de capitalización de rentas o ingresos:** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

**3. Método de costo de reposición:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

**4-) Método o técnica Residual:** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

## DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

**El valuador confirma que:** el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de valuador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

## CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El evaluador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

## FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1012330377



PIN de Validación: bb750adi



**Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)**

NIT: 900870027-5

**Entidad Reconocida de Autorregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio**

El señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 14254793, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 04 de Mayo de 2018 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-14254793.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra AVAL-14254793 inscrito en las siguientes categorías y alcances:

**Categoría 1 Inmuebles Urbanos**

**Alcance**

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción  
04 Mayo 2018

Régimen  
Régimen Académico

**Categoría 2 Inmuebles Rurales**

**Alcance**

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020

Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bb750adi

**Categoría 4 Obras de Infraestructura****Alcance**

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 6 Inmuebles****Alcance**

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil****Alcance**

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, módems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radiocomunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico**Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales****Alcance**

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico



PIN de Validación: bb750adi



## Categoría 10 Semovientes y Animales

**Alcance**

- Semovientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción  
10 Mar 2020Régimen  
Régimen Académico

*RAA AVALUO: LRCAJA-1012330377 M.L. 051104991*

Adicionalmente, ha inscrito las siguientes certificaciones de calidad de persona (Nota ISO 17024) y experiencia:

- Certificación expedida por Lonja de Propiedad Raíz Avaluadores y Constructores de Colombia, en la categoría Inmuebles Urbanos vigente hasta el 09 de Abril de 2022, inscrito en el Registro Abierto de Avaluadores, en la fecha que se refleja en el anterior cuadro.

**NOTA: LA FECHA DE VIGENCIA DE LOS DOCUMENTOS ACÁ RELACIONADOS, ES INDEPENDIENTE DE LA VIGENCIA DE ESTE CERTIFICADO Y DIFERENTE DE LA VIGENCIA DE INSCRIPCIÓN EN EL RAA.**

**Los datos de contacto del Avaluador son:**

Ciudad: BOGOTÁ, CUNDINAMARCA  
 Dirección: CARRERA 89A # 77-12 APTO 506  
 Teléfono: 3124024102  
 Correo Electrónico: superinmobiliariac@gmail.com

**TRASLADOS DE ERA**

ERA Origen	ERA Destino	Fecha traslado
Corporación Autorregulador Nacional de Avaluadores - ANA	Auto reguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV)	30 Abr 2019

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV); no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 14254793



PIN de Validación : bb750adf



El(la) señor(a) ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA se encuentra al dia con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).

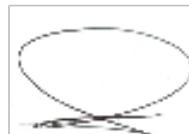
Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Autorreguladora de Avaluadores ARAV (antes ANAV).



PIN DE VALIDACIÓN

bb750adf

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los cuatro (04) días del mes de Abril del 2025 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: \_\_\_\_\_  
Antonio Heriberto Salcedo Pizarro  
Representante Legal





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504124730112427574**

**Nro Matrícula: 051-104991**

Página 2 TURNO: 2025-051-1-50097

Impreso el 12 de Abril de 2025 a las 11:35:10 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAGRANDE III ETAPA 2 LICENCIA DE CONTRUCCION CONTENIDA EN LA RESOLUCION 31 DE 06-03-2007 CURADOR URBANO 2 DE SOACHA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

**ANOTACION: Nro 003 Fecha: 22-02-2008 Radicación: 2008-18157**

Doc: ESCRITURA 14649 DEL 23-10-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC. 5703 DE 23-04-2007 NOT. 29 DE BTA EN LA AMPLIACION DE ALGUNAS UNIDADES LA 436 A LA 475,497,498 Y DEL 301 AL 303 PASAN A SER TIPO 1.5 LA CONST.DEL TANQUE SUBTER CUARTO DE BOMBAS, LA AMPLIA.DEL SALON COMUNAL HACE CONSTAR EL ALINDERAMINTO Y COEFICIENTES DE COOP. DE TODAS LAS UNIDADES.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

**ANOTACION: Nro 004 Fecha: 22-02-2008 Radicación: 2008-18163**

Doc: ESCRITURA 1762 DEL 19-02-2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION A LA ESCRITURA 14649 DE 23-10-2007 NOTARIA 29 DE BOGOTA EN CUANTO A QUE LAS CASAS 256 A 258 NO SUFREN NINGUNA MODIFICACION SE RATIFICAN LOS LINDEROS CONSIGNADOS EN LA ESCRITURA 5703 DE 23-04-2007

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

**ANOTACION: Nro 005 Fecha: 06-05-2008 Radicación: 2008-42410**

Doc: ESCRITURA 58 DEL 10-01-2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL RES 156 DEL 20-11-07 CUR 2 DE SOACHA CONJ RESD TERRAGRANDE III ETAPA 2.CERRAR LAS VIVIENDAS 307 A LA 590 MI.40484275 AL 40484558 Y CREAR 135 NUEVAS VIVIENDAS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

**ANOTACION: Nro 006 Fecha: 06-05-2008 Radicación: 2008-42410**

Doc: ESCRITURA 58 DEL 10-01-2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 5703 DEL 23-04-07 R.P.H.ALINDERAR CORRECTAMENTE LAS CASAS.256.257.258.301.302.303.EL TIPO DE ESTAS CASAS ES TIPO 4.6 TRES PISOS.CON POSIBILIDAD DE AMPLIACION A 4.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

**ANOTACION: Nro 007 Fecha: 12-05-2008 Radicación: 2008-44786**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504124730112427574**

**Nro Matrícula: 051-104991**

Página 3 TURNO: 2025-051-1-50097

Impreso el 12 de Abril de 2025 a las 11:35:10 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 7333 DEL 09-05-2008 NOTARIA 29 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC 5703 DEL 23-04-07 Y 58 DEL 10-01-08.RES 034.04-02-08 CUR 2 SOAC.Y 031 04-02-08 CUR 2 DE SOAC.MODIF EL TIPO DE ALGUNAS VIVI.ART 16 DESCRIP Y DELIMIT DE LOS BIENES PRIVAD DE ALGUNAS VIVIE DEL COJ RESD Y CITAR COEFIC DEFINITIVOS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

**ANOTACION: Nro 008 Fecha: 14-04-2009 Radicación: 2009-31854**

Doc: ESCRITURA 1761 DEL 28-02-2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2,965,503

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931 X

**ANOTACION: Nro 009 Fecha: 14-04-2009 Radicación: 2009-31854**

Doc: ESCRITURA 1761 DEL 28-02-2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$42,576,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPROVENTA V.I.S. CON SUBSIDIO OTORGADO POR COMPENSAR. EL ADQUIRENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE EN UN TERMINO DE 5 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU ASIGNACION

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: CUNDUMI VELEZ YESENIA

CC# 53082020 X

**ANOTACION: Nro 010 Fecha: 14-04-2009 Radicación: 2009-31854**

Doc: ESCRITURA 1761 DEL 28-02-2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CUNDUMI VELEZ YESENIA

CC# 53082020 X

A: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

**ANOTACION: Nro 011 Fecha: 14-04-2009 Radicación: 2009-31854**

Doc: ESCRITURA 1761 DEL 28-02-2009 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CUNDUMI VELEZ YESENIA

CC# 53082020 X

**A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER**



## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504124730112427574**

**Nro Matrícula: 051-104991**

Página 4 TURNO: 2025-051-1-50097

Impreso el 12 de Abril de 2025 a las 11:35:10 PM

### "ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 08-03-2011 Radicación: 2011-20912

Doc: ESCRITURA 00540 DEL 02-02-2011 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION ESC 5703 23-04-07 R.P.H.CONJ RES TERRAGRAND III ET 2.MODIF ART 24,SE SUPRIME EL PARAG 5.CLASIFIC DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES(INST DE ENERGIA ELEC INTER RES CREG 070/98 PROPI INST DE E.E.OPERAD TELEFONICO ETC.Y BIENES COMUN NO ESENCIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

A: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 11-07-2013 Radicación: 2013-66226

Doc: OFICIO 537 DEL 14-06-2013 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE S DE SOACHA VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0429 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL REF 144-13

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCOLOMBIA S.A.

A: CUNDUMI VELEZ YESENIA

X

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 10-11-2014 Radicación: 2014-100951

Doc: ESCRITURA 2362 DEL 04-09-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$22,500,000

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES DE HIPOTECA.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: BANCOLOMBIA S.A.

NIT# 8909039388

A: CUNDUMI VELEZ YESENIA

CC# 53082020 X

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 11-12-2014 Radicación: 2014-110584

Doc: ESCRITURA 3281 DEL 03-12-2014 NOTARIA SEGUNDA DE BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES PATRIMONIO DE FAMILIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CUNDUMI VELEZ YESENIA

CC# 53082020

A: FAVOR SUYO, DE LOS HIJOS QUE TENGA Y DE LOS QUE LLEGARE A TENER

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 18-02-2015 Radicación: 2015-14699

Doc: OFICIO 1078 DEL 17-10-2014 JUZGADO 003 CIVIL MUNICIPAL DE SOACHA VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL EMBARGO REF 144-13

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**





## OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA

### CERTIFICADO DE TRADICION

### MATRICULA INMOBILIARIA

**Certificado generado con el Pin No: 2504124730112427574**

**Nro Matrícula: 051-104991**

Página 6 TURNO: 2025-051-1-50097

Impreso el 12 de Abril de 2025 a las 11:35:10 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

\*\*\*

**===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2025-051-1-50097

FECHA: 12-04-2025

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA DNP SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE SOACHA DNP

RAFAEL ENRIQUE MARIÑO SANDOVAL  
REGISTRADOR SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública**

3:31 📲 💬 📰 📺 📻 ...

Vo4G 4G 22%

## TU PAGO FUE EXITOSO

Estado de tu transacción: **Aprobada**

### ESTA ES LA INFORMACIÓN DE TU PAGO:

Razón social ó recaudador: **LOS  
ROSALES CONSTRUCTORA  
INMOBILIARIA SAS**

Concepto: **Peritaje**

Nombre del pagador: **Luz Fernández**  
Identificación: **51567693**

Valor cancelado: **302,000.00**

Medio de pago: **PSE VIP**

Banco: **NEQUI**

Transacción CUS: **1402531997**

Cód. del pedido: **1031**

Id pago: **3026**

Ticket: **4676201031**

Fecha de pago: **10/04/2025 03:26:53.0**





ARCHIVO: LRCAJA-1012330377

avalsign.com

### TRAZABILIDAD DE FIRMAS

Fechas y horas en UTC-0500 | Bogotá. Flujo de firmas Versión 1.0 AvalSign.

	<b>Estado:</b>	Firmado
	<b>Documento:</b>	LRCAJA-1012330377
	<b>Hash documento:</b>	a58a4e09ab
	<b>Fecha creación:</b>	2025-04-14 12:05:58

Firmas | Gestionado en Aval sign

Firmas: 1

Perito actuante:  ANDRES FERNANDO ROMERO BALAGUERA Documento: 14254793 Firmado electrónicamente en AvalSign. Token: 308853	
<b>Puntos de autenticación:</b> Correo electrónico: superinmobiliariac@gmail.com Celular: 3124024102 <b>Nivel de seguridad:</b> Validado por código único enviado por correo y MSM <b>IP registrada de:</b> Perito 190.24.30.65   2025-04-14 13:06:00	

Gestionado por avalsign.com



Documento firmado electrónicamente de acuerdo con la Ley 527 de 1999 y el Decreto 2364 de 2012. Trazabilidad de los datos y firmantes para garantía de la autenticidad e integridad.

Política de tratamiento de datos: <https://avalsign.com/politica>

